



## Newsletter

# *Klima und Energie – neue Gesetze 2024*

## Wärmewende | GEG | Photovoltaik | BauGB

|  |          |
|--|----------|
| Wärmewende: Kommunale Planung bundesweit verpflichtend –<br>Genehmigungsverfahren erleichtert        | Seite 4  |
| Das „Heizungsgesetz“ tritt zum 01.01.2024 in Kraft –<br>Neue Herausforderungen für Gebäudeeigentümer | Seite 5  |
| Neue Regelungen für die Photovoltaik im Solarpaket I   | Seite 6  |
| Klima und Energie im Fokus aktueller Änderungen des Baugesetzbuches                                  | Seite 7  |
| Mehr Tempo für erneuerbare Energien? Neues zur Landesbauordnung<br>für Nordrhein-Westfalen           | Seite 8  |
| EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wird novelliert                           | Seite 10 |
| Bundesklimaanpassungsgesetz kommt 2024   | Seite 11 |



## Editorial

### *Newsletter Klima und Energie – neue Gesetze 2024*

#### **Klima und Energie - Herausforderungen für die private und öffentliche Immobilienwirtschaft**

Um die internationalen, europäischen und nationalen Klimaziele zu erreichen, haben Bund und Länder im Laufe des Jahres 2023 zahlreiche Gesetzesvorhaben für den Gebäudesektor auf den Weg gebracht. Wir haben dies zum Anlass genommen, diejenigen Gesetzesvorhaben, die für Sie als privaten und öffentlichen Gebäudeeigentümer und damit auch für uns als Ihre rechtlichen Berater relevant sein werden, überblicksartig zusammenzustellen und kurz und prägend zu bewerten.



Dr. Alexander Beutling  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-74  
a.beutling@lenz-johlen.de

Die nachfolgenden Beiträge beschäftigen sich mit dem sogenannten Heizungsgesetz und dem Wärmeplanungsgesetz, den aktuellen Änderungen des BauGB und der BauO NRW, der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bis hin zu dem Klimaanpassungsgesetz des Bundes.

Wir hoffen auf Ihr Interesse und wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.



Dr. Inga Schwertner  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-18  
i.schwertner@lenz-johlen.de

# Newsletter

## Newsletter Klima und Energie – neue Gesetze 2024

### Wärmewende: Kommunale Planung bundesweit verpflichtend – Genehmigungsverfahren erleichtert

Seit dem kriegsbedingten Anstieg der Gas- und Erdölpreise wird die Umstellung der Wärmeversorgung auf andere Energieträger an vielen Stellen vorangebracht. Der Gesetzgeber hat nun mit dem Wärmeplanungsgesetz ein neues Planungsinstrument für die Wärmewende eingeführt.

Durch das Wärmeplanungsgesetz werden die Länder verpflichtet, in Wärmeplänen die Möglichkeiten der künftigen Versorgungsarten darzustellen. Für Großstädte müssen die Pläne bis Mitte 2026, für alle anderen Kommunen bis Mitte 2028 aufgestellt werden. Die Fristen entsprechen der bereits beschlossenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), sodass Gebäudeeigentümer spätestens nach diesen Zeitpunkten verpflichtet sein können, den Ausstoß von Treibhausgasen durch die eigene Heizung zu reduzieren. Aus den Wärmeplänen soll sich ergeben, welche nach dem GEG zulässigen Wärmeerzeugungsanlagen individuell installiert werden müssen oder kommunal zur Verfügung gestellt werden können. Das Bundesgesetz sieht vor, dass die Länder die Aufgabe der Wärmeplanung auch an Kommunen oder Planungsverbände übertragen können. Bereits bestehende Wärmepläne werden anerkannt.

In den Ländern, in denen es bisher keine Regelungen zur Wärmeplanung gab, werden aktuell entsprechende Landesregelungen vorbereitet. Insbesondere für dicht besiedelte Ballungsräume sind Regelungen zur gemeinsamen Wärmeplanung zu erwarten. Entsprechende Vorgaben gibt es bereits für die Regional- und Flächennutzungsplanung. So plant etwa die Landesregierung Nordrhein-Westfalen, dass die Kommunen eine gemeinsame Wärmeplanung mit den Nachbarstädten prüfen müssen. Vor allem dort, wo Großkraftwerke an Rhein und Ruhr schon heute die Wärmeversorgung für mehrere Kommunen übernehmen, kommt eine interkommunale Wärmeplanung in Betracht.

Das Wärmeplanungsgesetz erleichtert darüber hinaus auch die

Genehmigung von Wärmekraftwerken. Wie es bereits für Windenergie- oder Photovoltaikanlagen gilt, wird nun auch für Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien klargestellt, dass diese im „überragenden öffentlichen Interesse“ liegen, wenn die klimaneutral erzeugte Wärme in ein Wärmenetz eingespeist wird. Auch im Außenbereich sind solche Anlagen künftig – jedenfalls befristet – privilegiert.

#### PRAXISHINWEIS

Das Wärmeplanungsgesetz ermöglicht den Kommunen eine strategische Planung für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien. Eigentümern und Projektentwicklern bietet die Wärmeplanung gleichzeitig die Möglichkeit, ihre eigenen Wärmeprojekte planerisch abzusichern und gegebenenfalls einem größeren Nutzerkreis zuzuführen.



Béla Gehrken  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-84  
b.gehrken@lenz-johlen.de



Dr. Benedikt Plesker  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-55  
b.plesker@lenz-johlen.de



## Das „Heizungsgesetz“ tritt zum 01.01.2024 in Kraft – Neue Herausforderungen für Gebäudeeigentümer

Nach zahlreichen Diskussionen und Anpassungen hat der Bundestag im September 2023 das sogenannte „Heizungsgesetz“ beschlossen. Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) leitet die Bundesregierung ab dem 01.01.2024 den Umstieg auf klimafreundliches Heizen ein. Eng gekoppelt an die kommunale Wärmeplanung soll spätestens ab Juni 2028 jede neue Heizung verbindlich mit 65 % Erneuerbaren Energien (65%-EE-Vorgabe) betrieben werden.

Grund für die Novelle ist, dass der Gebäudesektor das Erreichen der Klimaschutzziele verpasst hat.

Aktuell ist dieser noch für 30 % der Gesamtemissionen an CO<sub>2</sub> verantwortlich. Denn 80 % der Wärmenachfrage in Deutschland wird noch durch die Verbrennung fossiler Energien gedeckt. Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudesektor um circa die Hälfte reduziert werden. Damit dies gelingt, sollen nach dem GEG alle neuen Heizungen mit 65 % Erneuerbaren Energien versorgt werden.

Ab welchem Zeitpunkt die 65%-EE-Vorgabe für Gebäudeeigentümer verbindlich einzuhalten ist, hängt maßgeblich von den Umsetzungsfristen der kommunalen Wärmeplanung ab.

Gebäudeeigentümer von Bestandsbauten außerhalb eines Neubaugebiets in Großstädten müssen die 65%-EE-Vorgabe erst ab dem 30.06.2026 einhalten. Befindet sich der Bestandsbau hingegen in einer mittleren, kreisangehörigen Gemeinde mit weniger als 100.000 Einwohnern, trifft ihn diese Pflicht erst ab dem 30.06.2028. Nur für (zukünftige) Gebäudeeigentümer in Neubaugebieten gilt die Verpflichtung bereits ab dem 01.01.2024, wenn die Öffentlichkeitsbeteiligung für den beschlossenen Bebauungsplan ab dem 30.04.2023 eingeleitet wurde.

Hat die Gemeinde einen Wärmeplan aufgestellt, lässt das GEG dem Gebäudeeigentümer die Wahl, mit welcher Heizungsanlage und Technologie er die 65%-EE-Vorgabe erfüllt will. Hierbei kann er zwischen zahlreichen Alternativen wie z.B. einer Heizung auf Basis von Solarthermie, Wärmepumpen oder einer Stromdirektheizung wählen.

Abhängig von der gewählten Heizungsanlage sieht das GEG ab diesen Stichtagen wiederum großzügige Übergangsfristen von bis zu 10 Jahren bis zur Erfüllung der 65%-EE-Vorgabe vor. Darüber hinaus sind Gebäudeeigentümer, die vor dem 19.04.2023 eine neue Heizung gekauft haben und diese bis zum 18.10.2024 in Betrieb nehmen, von der 65%-EE-Vorgabe befreit.

Unabhängig von Übergangsfristen, Ausnahmenvorschriften und dem bereits geltenden Betriebsverbot von Heizkesseln nach 30 Jahren gilt jedoch, dass spätestens mit Ablauf des 31.12.2044 keine Heizung mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden darf.



Christina Hamacher, B.A.  
Rechtsanwältin  
Telefon: 0221 - 97 30 02-93  
c.hamacher@lenz-johlen.de



Cennet Binzer  
Rechtsanwältin  
Telefon: 0221 - 97 30 02-17  
c.binzer@lenz-johlen.de

# Newsletter

## Newsletter Klima und Energie – neue Gesetze 2024

### Neue Regelungen für die Photovoltaik im Solarpaket I

Die Photovoltaiknutzung ist neben der Windenergie an Land ein zentraler Baustein der Energiewende. Mit der aktuellen EEG-Novelle – Bestandteil des Solarpakets I – kommen Erleichterungen und Änderungen für den Ausbau der Photovoltaik (BT-Drs. 20/8657).

#### Erleichterung von Errichtung und Anschluss von PV-Anlagen und Windenergieanlagen

Vorgesehen ist ein Recht zur Verlegung der für den Anschluss einer PV-Anlage an den Netzverknüpfungspunkt notwendigen Leitungen über die benötigten Grundstücke (§ 11a EEG 2023-Entwurf). Die betroffenen Grundstückseigentümer müssen die Verlegung und den Betrieb der Leitungen dulden. Das schließt das Betreten und Befahren des Grundstücks ein. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin erhält dafür eine einmalige Zahlung in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Schutzstreifenfläche. Diese Regelung birgt ein deutliches Beschleunigungspotenzial und vereinfacht die Vorhabenplanung. Bei einer größeren Entfernung zum Netzverknüpfungspunkt sind häufig viele Eigentümer betroffen. Im Zweifel lässt sich die Duldungspflicht gerichtlich zeitnah mittels einstweiliger Verfügung durchsetzen. Eine besondere Dringlichkeit (Verfügungsgrund im Sinne von § 935 ZPO) muss dabei nicht glaubhaft gemacht werden (§ 83 Abs. 2 EEG 2023).

In diesem Zusammenhang wird für die Windenergie eine Duldungspflicht für die Überfahrt und Überschwenkung von Grundstücken bei der Errichtung und dem Rückbau von Windenergieanlagen geregelt (§ 11b EEG 2023). Zu dulden ist auch die Ertüchtigung des Grundstücks, beispielsweise hinsichtlich der Traglast der Wege für Schwertransporte. Für die Überfahrt erfolgt eine Zahlung in Höhe von 28 Euro pro Monat und Hektar in Anspruch genommener Fläche. Die Überschwenkung ist entschädigungslos. Durchsetzbar ist der Duldungsanspruch ebenfalls mittels einstweiliger Verfügung.



#### Geändertes Zuschlagverfahren für besondere Solaranlagen

Für besondere Solaranlagen wird das Zuschlagverfahren geändert, um für diese Anlagen, die die Flächenkonkurrenz verringern, eine zielgerichtete Förderung zu ermöglichen und sie nicht mit der günstigeren Freiflächen-PV konkurrieren zu lassen. Es wird ein neues Untersegment eingeführt. Besondere Solaranlagen, insbesondere Agri-PV, Parkplatz-PV und (neu eingeführt) Floating-PV, werden danach bis zu einem bestimmten Volumen (500 MW in 2024) zuerst bezuschlagt (§ 37d Abs. 1 und 2 EEG 2023-Entwurf). Innerhalb der Gruppe der besonderen Solaranlagen wird wiederum die Parkplatz-PV zuerst bezuschlagt, da diese aus Sicht des Gesetzgebers aufgrund der bereits vorhandenen Flächenversiegelung besonders sinnvoll ist. Eine einschränkende Voraussetzung für die Bevorzugung von Agri-PV (auf Ackerflächen und Grünland) ist, dass die lichte Höhe mindestens 2,10 m beträgt. Der aktuell mögliche Zuschlag nach § 38b Abs. 1 S. 2 und 3 EEG 2023 für höher aufgeständerte Agri-PV entfällt.

Für die besonderen Solaranlagen beträgt der Höchstwert 9,5 Cent/kWh im Jahr 2024 (gegenüber 5,9 Cent/kWh für gewöhnliche Freiflächenanlagen). Ab 2025 wird der Wert aus dem Durchschnitt der höchsten noch bezuschlagten Gebotswerte (aus dem Untersegment der besonderen Solaranlagen) der letzten drei Gebotstermine gebildet, der anschließend um 8 Prozent erhöht wird (§ 37b EEG 2023-E).

>>



## >> Leistungsschwelle für Freiflächen-PV

Aus nicht ganz nachvollziehbaren Gründen hat der Gesetzgeber in § 37 Abs. 4 EEG 2023-Entwurf eine Leistungsschwelle eingebracht. Danach kann für Freiflächenanlagen, die auf landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden sollen, kein Gebot mehr abgegeben werden, wenn die installierte Leistung von nach dem 31.12.2022 in Betrieb genommenen Freiflächenanlagen mehr als 80 GW beträgt. Ab dem 01.01.2031 liegt diese Schwelle dann bei 177,5 GW. Diese Begrenzung kann sich, noch bevor die Ziele des EEG erreicht sind, nachteilig auf die Zubaugeschwindigkeit auswirken. Warum der Gesetzgeber die Förderung nicht erst mit dem Erreichen des endgültigen Zielwerts einstellt, ist nicht nachvollziehbar. Der Verweis in der Begründung des Entwurfs auf die Opt-Out-Ermächtigung für benachteiligte Gebiete erklärt das nicht. Eine „Entzerrung“ des Ausbaus zur Verminderung von Flächenkonkurrenzen mit der Landwirtschaft wird damit wohl ebenfalls nicht erreicht. Die Steuerungswirkung entfaltet die Regelung erst, wenn das Erreichen der 80-GW-Schwelle absehbar ist und entfällt mit dem 01.01.2031, wenn die 177,5-GW-Schwelle greift.



Mats Hagemann  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-54  
m.hagemann@lenz-johlen.de

## Klima und Energie im Fokus aktueller Änderungen des Baugesetzbuches

„Nichts ist so beständig, wie der Wandel.“ Dieses Zitat des griechischen Philosophen Heraklit fasst gut die jüngeren Entwicklungen des BauGB seit dem Inkrafttreten der letzten großen Novelle – dem Baulandmobilisierungsgesetz – Mitte 2021 zusammen. Mit

einer Kaskade von Änderungen wurden seitdem insbesondere Regelungen aufgenommen, mit denen das Bauplanungsrecht an die Notwendigkeiten der Energie- und Klimawende angepasst werden soll. Diese Änderungen sind so zahlreich, dass im Rahmen dieses Beitrags nur einzelne Schlaglichter geworfen werden können.

So wurde mit dem stufenweise am 01.01. und 01.02.2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land das Zulässigkeitsregime für die Windkraft erheblich geändert. Stark vereinfacht gesagt sieht § 249 BauGB nun vor, dass die bisherigen Steuerungsmöglichkeiten im Außenbereich über die Ausweisung von Konzentrationszonen gemäß § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB für Windenergieanlagen zukünftig nicht (mehr) greifen. Dies hat zur Folge, dass diese Anlagen im Außenbereich als privilegierte Vorhaben in wesentlich größerem Umfang zugelassen werden können. Hierfür müssen Windenergieflächen ausgewiesen werden. Erst bei Erreichen bestimmter Ausbauziele in diesen Windenergiegebieten verlieren darüberhinausgehende Anlagen ihre Eigenschaft als privilegierte Vorhaben. Die Bundesländer werden damit motiviert, die Ausbauziele in den Windenergiegebieten zu erreichen, wollen Sie nicht die sprichwörtliche „Verspargelung der Landschaft“ durch Windenergieanlagen riskieren.

Mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht wurde die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für Solaranlagen – ebenfalls stufenweise am 01.01. und 01.02.2023 in Kraft getreten – im Außenbereich erheblich erweitert; diese erfasst nun auch Anlagen in einem Abstand von bis zu 200 Metern entlang von Autobahnen und Schienenwegen. Zugleich wurden mit § 249 BauGB Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien geschaffen. Werden entsprechende Vorhaben in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit Windenergie- oder Solaranlagen im Außenbereich errichtet, so profitieren sie von der dort geltenden Privilegierung für diese Anlagen ebenfalls.

>>

## Newsletter

### Newsletter Klima und Energie – neue Gesetze 2024

>> Auch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften brachte – anders als der Name vermuten lässt – Änderungen mit sich, die für die Bereiche Klima und Energie relevant sind. So wurde mit § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine neue Regelung zur Privilegierung von Agri-Photovoltaik Anlagen eingefügt, die in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einem Landwirtschaftsbetrieb stehen. Hier ist eine Anlage pro Hofstelle bzw. Betrieb privilegiert, diese darf eine Grundfläche von 25.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese und weitere Regelungen des Gesetzes sind am 07.07.2023 in Kraft getreten, einzelne weitere Regelungen des Gesetzes gelten erst ab dem 06.01.2024.

Am 17.11.2023 hat der Bundestag das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze beschlossen, das am 15.12.2023 auch den Bundesrat passiert hat. Auch mit diesem Gesetz wird das Baugesetzbuch geändert. So sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB künftig insbesondere auch Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet zu berücksichtigen sein. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 Nr. 5a BauGB künftig die Darstellung von Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes im Flächennutzungsplan vor; eine Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan schafft der neue § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB. Nach der neu gefassten Regelung des § 204 Abs. 1 S. 2 BauGB soll ein gemeinsamer Flächennutzungsplan von benachbarten Gemeinden zukünftig auch insbesondere dann aufgestellt werden, wenn die Umsetzung eines Wärmeplans oder mehrerer Wärmepläne eine gemeinsame Planung erfordern. Der bereits im Jahre 2022 geschaffene § 246d BauGB, der den notwendigen räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen einer nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegierten Biomasseanlage und einem Landwirtschafts-, Gartenbau – oder Tierhaltungsbetrieb wesentlich großzügiger gestaltet hat, wird

durch dieses Gesetz ebenfalls umfangreich ergänzt. So werden künftig mit § 246d Abs. 4 BauGB auch bis zum 31.12.2028 Vorhaben zur Aufbereitung von Biogas zu Biomethan sowie – unter bestimmten Voraussetzungen – Blockheizkraftwerke zur Erzeugung von Wärmestrom einschließlich dessen Einspeisung in das öffentliche Netz im Außenbereich zulässig sein, wenn diese Vorhaben in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit einer zulässigerweise nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB errichteten Anlage zur energetischen Nutzung von Biomasse stehen.

#### Fazit:

Die Themen Klima und Energie sind Treiber zahlreicher Änderungen im Baugesetzbuch. Die Klimaanpassung wird künftig fester Bestandteil der Bauleitplanung sein und sicher auch bei der gerichtlichen Überprüfung von Bauleitplänen einen wichtigen Platz einnehmen. Das an anderer Stelle dieses Newsletters ausführlich vorgestellte Klimaanpassungsgesetz des Bundes sieht die Klimaanpassung als zentral von den Trägern öffentlicher Belange zu berücksichtigendes Gebot vor. Während die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung noch knapp bemerkte, dass dieses Gebot mit § 1a Absatz 5 BauGB im Bauplanungsrecht bereits verankert sei, wies der Umweltausschuss des Bundestages im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens darauf hin, das Gebot der Klimaanpassung sei künftig (auch) im Baugesetzbuch noch weiter zu konkretisieren. Das lässt – um auf das Eingangszitat zurückzukommen – weiteren Wandel erwarten.



Dr. Gerrit Krupp  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-25  
g.krupp@lenz-johlen.de



## Mehr Tempo für erneuerbare Energien? Neues zur Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen

In seiner Sitzung vom 26. Oktober 2023 hat der nordrhein-westfälische Landtag das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Beschluss-Drs. 18/6587) beschlossen, dessen Regelungsinhalte zum 1. Januar 2024 in Kraft treten werden. Erklärte Ziele des Änderungsgesetzes zu der erst 2019 und 2021 novellierten Landesbauordnung sind neben der weiteren Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und Anpassungen an die Musterbauordnung (MBO) u.a. die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen sowie die Beschleunigung des weiteren Ausbaus erneuerbarer Energien. Dies vorausgeschickt, erfahren insbesondere Windenergieanlagen, Solaranlagen und Wärmepumpen Neuregelungen.

Für Windenergieanlagen stellt der Landesgesetzgeber in § 1 Abs. 1 BauO NRW künftig klar, dass die Landesbauordnung nur gilt, soweit die an derartige Anlagen gestellten sicherheitsrelevanten Anforderungen nicht bereits durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung mit den in Anhang II zur Maschinenrichtlinie (Richtlinie 2006/42/EG) aufgeführten Angaben abgedeckt sind. Obwohl Windenergieanlagen als Sonderbauten zu qualifizieren sind, bestimmt die nordrhein-westfälische Landesbauordnung, dass ihre Prüfung zukünftig dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterfällt. Prüfungsgegenstand sind hiernach im Wesentlichen allein die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 ff. BauGB sowie aus dem Bauordnungsrecht die Bestimmungen des Abstandsflächenrechts. Letztere werden mit dem Änderungsgesetz ebenfalls novelliert. So bestimmt § 6 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW, dass vor Windenergieanlagen Abstandsflächen nur noch zu den Grundstücksgrenzen, zu Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie gegenüber Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen freizuhalten sind. Die Tiefe der vor Windenergieanlagen freizuhaltenden Abstandsflächen wird auf 30 % ihrer Höhe, in Gewerbe- und Industriegebieten auf 20 % ihrer Höhe reduziert.

Mit dem neuen § 42a BauO NRW schafft der Landesgesetzgeber die grundsätzliche Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den dafür geeigneten Dachflächen

von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die sowohl an die Errichtung von Gebäuden als auch an die vollständige Erneuerung der Dachhaut anknüpfende Regelung sieht eine zeitliche Staffelung vor. Für neu zu errichtende Nichtwohngebäude gilt die Verpflichtung bereits ab dem 1. Januar 2024; ab dem 1. Januar 2026 greift die Verpflichtung spätestens auch im Falle der vollständigen Erneuerung der Dachhaut von Gebäuden. Die bereits in der Vergangenheit in § 8 BauO NRW geregelte Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die Nichtwohngebäuden dienen, wird in § 48 Abs. 1a BauO NRW neugefasst. Zur Erfüllung der Pflicht kann alternativ auf der Stellplatzfläche je fünf Stellplätzen mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten werden, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird.

Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen werden in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht nach § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 6 BauO NRW künftig generell privilegiert und sind hiernach – vorbehaltlich der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen – auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig. Als Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind sie ebenso wie Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen sowie Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff verfahrensfrei. Letzteres gilt ergänzend für Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung von gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten (sog. Fuel-Switch).



Nick Kockler  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-16  
n.kockler@lenz-johlen.de



# Newsletter

## Newsletter Klima und Energie – neue Gesetze 2024

### EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wird novelliert

Im Zuge des klimapolitischen Großprojektes „Fit for 55“ soll auch die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden neu gefasst werden. Die dahinterstehende Vision ist ein emissionsfreier Gebäudebestand bis 2050. Auf Gebäude entfallen unionsweit 40% des Energieverbrauchs und 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen.

Bereits im Dezember 2021 hat die Europäische Kommission einen Vorschlag für die Novelle der Richtlinie vorgelegt. Kernstück und gleichzeitig kontroversester Punkt war die Einführung von Sanierungspflichten für Bestandsgebäude. Der Vorschlag sah folgendes Vorgehen vor:

Der Gebäudebestand innerhalb der Mitgliedstaaten wird einheitlichen Effizienzklassen (A-G) zugeordnet. Nach dem Prinzip „worst first“ werden zunächst die Gebäude aus der schlechtesten Effizienzklasse G energetisch saniert. Im Laufe der Jahre werden dann alle Gebäude Zug um Zug auf ein energetisch höheres Niveau saniert.

Insofern hätte - nach Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht - erstmals eine direkte Verpflichtung für EU-Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen bestanden, ihre Gebäude energetisch zu sanieren.

Der Rat der EU sowie das Europäische Parlament befürworteten zunächst die Einführung einer direkten Sanierungspflicht. Nachdem die politische Rückendeckung für die Sanierungspflicht in einigen Mitgliedstaaten aufgrund der damit verbundenen Kosten und der Sorge einer fehlenden Akzeptanz in der Bevölkerung abnahm, wurde sich in den anschließenden Trilog-Verhandlungen auf eine deutliche Entschärfung der Sanierungsverpflichtungen geeinigt. Eine direkte Sanierungspflicht für Hauseigentümerinnen und -eigentümer, wie sie ursprünglich im Vorschlag der EU-Kommission vorgesehen war, soll es demnach nicht geben.

Nach aktuellem Verhandlungsstand soll die Gebäuderichtlinie u.a. folgenden Inhalt haben:

Jeder Mitgliedstaat legt einen eigenen nationalen Zielpfad fest, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20-22 Prozent zu senken. Mindestens 55 Prozent der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs muss hierbei durch die Renovierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt werden.

Bei Nichtwohngebäuden sollen bis 2030 die 16 Prozent der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz und bis 2033 die 26 Prozent der Gebäude mit der geringsten Energieeffizienz energetisch saniert werden.

Die sogenannten Nullemissionsgebäude werden zum Standard bei neuen Gebäuden, d.h. alle Neubauten dürfen am Standort keine Emissionen aus fossilen Brennstoffen mehr aufweisen. Dies gilt ab dem 1. Januar 2028 für öffentliche Gebäude und ab dem 1. Januar 2030 für alle anderen Neubauten, wobei bestimmte Ausnahmen möglich sind.

Darüber hinaus soll die Richtlinie Vorgaben zur Vorverkabelung, zu Ladepunkten für Elektrofahrzeuge und zu Fahrradstellplätzen enthalten. Auf diese Weise soll die Verbreitung nachhaltiger Mobilität gefördert werden.

Die dargestellte vorläufige Einigung muss nun noch vom Europäischen Parlament und vom Rat förmlich angenommen werden.



Aline Sent  
Rechtsanwältin  
Telefon: 0221 - 97 30 02-80  
a.sent@lenz-johlen.de

## Bundesklimaanpassungsgesetz kommt 2024

Am 15.12.2023 hat der Bundesrat beschlossen, nicht den Vermittlungsausschuss gegen den vom Bundesumweltministerium vorgelegten Regierungsentwurf für ein (Bundes-)Klimaanpassungsgesetz anzurufen. Der am 16.11.2023 vom Bundestag beschlossene Gesetzesentwurf kann damit noch dieses Jahr verkündet werden und Mitte 2024 in Kraft treten.

Zielrichtung des BMUV ist es, mit dem Gesetzesentwurf, auf klimawandelbedingte Extremwetter- und Naturereignisse zu reagieren. Ausweislich des Gesetzesentwurfes kann trotz ambitionierter Ziele und Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene ein Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur gegenüber dem vorindustriellen Niveau nicht mehr vollständig verhindert werden. Das Klimaanpassungsgesetz soll dafür sorgetragen, dass die Anpassungsfähigkeit und Widerstandskraft gegenüber den mit diesem Temperaturanstieg verbundenen Folgen im gesamten Bundesgebiet gestärkt wird.



Zur Erreichung dieses Ziels sieht das Klimaanpassungsgesetz, das sich unmittelbar nur an staatliche Stellen richtet, im Wesentlichen drei Regelungsmechanismen vor.

Als Ausgangspunkt ist der Erlass einer **Klimaanpassungsstrategie des Bundes** vorgesehen. Dazu führt der Bund zunächst eine

sogenannte Klimarisikoanalyse durch, um Handlungsbedarfe zu ermitteln und zu bewerten. Auf Grundlage dessen soll sodann die eigentliche Klimaanpassungsstrategie entworfen werden. Sie soll quantifizierte Ziele enthalten, die anschließend im Rahmen eines Monitorings überprüft werden. Alle vier Jahre soll anhand dessen im Wege einer Fortschreibung entschieden werden, inwieweit die Klimaanpassungsstrategie einer Überarbeitung bedarf. Die erste Klimaanpassungsstrategie muss der Bund nach dem Gesetzesentwurf bis zum 30. September 2025 aufstellen.

Die zweite Säule des Gesetzesentwurfes ist das sogenannte **Berücksichtigungsgebot**. Nach diesem haben alle Träger öffentlicher Aufgaben fachübergreifend und integriert bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Der Begriff „Träger öffentlicher Aufgaben“ wird in § 2 Nr. 3 des Gesetzesentwurfes legaldefiniert und umfasst alle Stellen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, unabhängig davon, ob sie öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich organisiert sind.

Die größte Herausforderung für die Kommunen wird jedoch die sogenannte Klimaanpassung vor Ort sein. Sie sieht vor, dass die Länder eigene Klimaanpassungsstrategien entwickeln, auf deren Grundlage lokale Klimaanpassungskonzepte für die Kreise und Gemeinden aufzustellen sind. Die für die Aufstellung der Konzepte zuständigen Stellen werden – innerhalb der verfassungsrechtlichen Grenzen des Art. 28 Abs. 2 GG – durch die Länder bestimmt. Dabei können die Länder entscheiden, dass für das Gebiet einer Gemeinde unterhalb einer von den Ländern zu bestimmenden Größe kein Klimaanpassungskonzept aufgestellt werden muss, solange dieses Gebiet durch ein Klimaanpassungskonzept für das Gebiet eines Kreises abgedeckt ist. Länder, die davon keinen Gebrauch machen, können bestimmen, dass für das Gebiet von Kreisen kein Klimaanpassungskonzept aufgestellt werden muss.

Inwiefern den zuständigen Stellen Leitfäden für die Aufstellung von

>>

# Newsletter

## Newsletter Klima und Energie – neue Gesetze 2024

>> Klimaanpassungskonzepten zur Verfügung gestellt werden, bleibt abzuwarten. Kreise und Gemeinden sollten sich jedoch schon jetzt darauf einstellen, sich mit dem völlig neuen Rechtsinstitut des Klimaanpassungskonzepts vertraut zu machen.

Die bestehenden Klimaanpassungsgesetze der Länder sollen auch nach Inkrafttreten des Bundesklimaanpassungsgesetzes fortgelten. Gleiches gilt für Klimaanpassungsgesetze der Länder, die nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes erlassen werden.

Subjektive Rechte und klagbare Rechtspositionen vermittelt das Klimaanpassungsgesetz nach seinem ausdrücklichen Wortlaut nicht.

### PRAXISHINWEIS

Träger öffentlicher Aufgaben haben somit bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes im kommenden Jahr bei sämtlichen Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Nach Aufstellung der Klimaanpassungsstrategien des Bundes und der Länder kommt auf Kreise und Gemeinden zudem die Aufgabe der Aufstellung von Klimaanpassungskonzepten zu. Öffentliche Stellen sollten also unbedingt die Entwicklungen rund um das Klimaanpassungsgesetz im Auge behalten. Insbesondere der Inhalt erster Klimaanpassungsstrategien kann mit Spannung erwartet werden.



Janos Knittler  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-18  
j.knittler@lenz-johlen.de



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV †</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVA</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVA</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Parthe<sup>PV</sup>  
Martin Hahn<sup>PG</sup>  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.<sup>PVE</sup>  
Nick Kockler<sup>PV</sup>  
Béla Gehrken<sup>PVD</sup>  
Dr. Gerrit Krupp  
Markus Nettekoven

Nima Rast<sup>PV</sup>  
Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>XG</sup>  
Dr. Jan D. Sommer  
Dr. Mahdad Mir Djawadi  
Thorsten Scheuren, LL.M.  
Mats Hagemann  
Stephan Helbig, LL.M.<sup>V</sup>  
Dr. Benedikt Plesker  
Dr. Viviane McCready, LL.B.  
Dr. Sebastian Wies, LL.B.  
Falk Romberg  
Maya Soethout  
Dr. Jan-Moritz Schanze  
Steffen Ralle<sup>B</sup>  
Anja Löwenberg  
Christina Hamacher, B.A.  
Aline Sent<sup>W</sup>  
Cennet Binzer  
Sebastian Pesch  
Janos Knittler

### Standort Köln

Gustav - Heinemann - Ufer 88 • 50968 Köln  
Postfach 510940 • 50945 Köln

### Standort Berlin

Uhlandstraße 85 • 10717 Berlin

Telefon: +49 221 97 30 02-0

Telefax: +49 221 97 30 02-22

- P Partner i. S. d. PartGG
- V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
- G Fachanwalt für Vergaberecht
- A AnwaltMediator DAA/FU Hagen
- L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)
- F Maîtrise en droit (Université Paris X)
- E Master of European Studies
- D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
- X Executive Master of Business Administration
- W Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)



[www.lenz-johlen.de](http://www.lenz-johlen.de)

